PATRIMÔNIO SEPARADO DAS SÉRIES 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª e 7ª DA 79ª EMISSÃO – IFS 24C1528390, 24C1528956, 24C1529129, 24C1530964, 24C1534067, 25G5231291 E 25G5231341

(Gerido por Canal Companhia de Securitização)

Demonstrações financeiras em
30 de setembro de 2025

UHY Bendoraytes
Av. João Cabral de Melo Neto, 850
Bloco3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brasil

T +55 21 3030 4662
E info@uhy-br.com

uhy-br.com

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À Gestora e aos Investidores do
PATRIMÔNIO SEPARADO DAS SÉRIES 1ª A 5ª DA 79ª EMISSÃO –
CÓDIGOS IFS 24C1528390, 24C1528956, 24C1529129, 24C1530964 E 24C1534067
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do PATRIMÔNIO SEPARADO DAS SÉRIES 1ª E 5ª DA 79ª EMISSÃO – CÓDIGOS IFS 24C1528390, 24C1528956, 24C1529129, 24C1530964 E 24C1534067 ("Patrimônio Separado"), gerido pela CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("Securitizadora") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de setembro de 2025 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei no 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na Instrução CVM no 480/2018 e alterações para a elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa no 2.

Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Audit | Tax | Consulting

Urbach Hacker Young International Limited is the administrative entity of the international UHY network of independent accounting and consulting firms. The UHY network is a member of the Forum of Firms.

Urbach Hacker Young International Ltd. Registered office: Quadrant House, 4 Thomas More Square, London E1W 1YW. Registered in England 3692575

MEMBER OF THE FORUM OF FIRMS

Ênfase – Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre distribuição ou uso

Chamamos a atenção para a nota explicativa no 2 às demonstrações financeiras, que descreve a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei no 9.514/97 e do artigo 25-A da Instrução CVM no 480/2018, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Adicionalmente, o artigo 25-A dispensou a apresentação comparativa. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Direitos creditórios

Os direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado e sua recuperabilidade determinam se os investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI receberão os recursos captados no prazo determinado e de acordo com os fluxos estabelecidos. Devido à relevância do saldo em direitos creditórios e pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado nacional de negociação desses direitos, consideramos como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- análise dos documentos que comprovam o lastro dos direitos creditórios;
- comparação dos dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização, prazos de recebimento e percentuais de amortização com as informações utilizadas nas memórias de cálculo;
- avaliação dos cálculos matemáticos;
- avaliação de eventos ou fatores que poderiam indicar a perda por redução ao valor recuperável *(impairment)* dos direitos creditórios, inclusive histórico de pagamento durante o exercício e em período subsequente;
- confirmação de advogados;
- avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aos patrimônios separados regidos pela Lei no

9.514/97, e também consideram as disposições previstas na Instrução CVM no 480/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei no 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização de Crédito, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa e sua controlada.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa e suas controladas a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais eficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 2025.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8

Assinado de forma digital por GEYSA BENDORAYTES E SILVA:07625210740
Dados: 2025.12.29 12:35:21 -03'00'

GEYSA BENDORAYTES E SILVA
Contadora
CRC RJ 091330/O-5

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

BALANÇO PATRIMONIAL VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 79ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 3ª - 4ª - 5ª - 6ª - 7ª IF Nº 24C1528390 - 24C1528956 - 24C1529129 - 24C1530964 - 24C1534067 - 25G5231291 - 25G5231341
EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025	2024		Nota Explicativa	2025	2024
ATIVO				**PASSIVO**			
CIRCULANTE		**1.953**	**3.701**	**CIRCULANTE**		**1.953**	**3.701**
Caixa e equivalentes de caixa	4	428	2.227	Captação de recursos	6	1.525	1.474
				Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		1.525	1.474
Direitos Creditórios	5	1.525	1.474	Outras obrigações	7	428	2.227
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		1.525	1.474	Credores diversos		428	2.226
				Fiscais e previdenciárias		-	1
NÃO CIRCULANTE		**32.729**	**21.628**	**PASSIVO NÃO CIRCULANTE**		**32.729**	**21.628**
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO		**32.729**	**21.628**	Captação de recursos	6	32.729	21.628
Direitos Creditórios	5	32.729	21.628	Obrigações por emissão de CRI com regime fiduciário		32.729	21.628
Recebíveis imobiliários com regime fiduciário		32.729	21.628				
TOTAL DO ATIVO		**34.682**	**25.329**	**TOTAL DO PASSIVO**		**34.682**	**25.329**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO VINCULADO AO PATRIMÔNIO SEPARADO DA 79ª EMISSÃO DA SÉRIE 1ª - 2ª - 3ª - 4ª - 5ª - 6ª - 7ª IF Nº 24C1528390 - 24C1528956 - 24C1529129 - 24C1530964 - 24C1534067 - 25G5231291 - 25G5231341

EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 12 DE MARÇO DE 2024 (DATA DE EMISSÃO) À 30 DE SETEMBRO DE 2024

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025	2024
RECEITAS DA INTERMEDIAÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização sobre Direitos creditórios	5	4.414	1.134
Total das receitas da intermediação financeira		**4.414**	**1.134**
DESPESAS DA INTERMEDIAÇÃO FINANCEIRA			
Juros e atualização de CRI	6	(4.414)	(1.134)
Total das despesas da intermediação financeira		**(4.414)**	**(1.134)**
RESULTADO BRUTO DA INTERMEDIAÇÃO FINANCEIRA		**-**	**-**
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Outras despesas administrativas	8	(394)	(157)
Despesas tributárias		-	(1)
Total de outras receitas (despesas) operacionais		**(394)**	**(158)**
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas Financeiras	4	84	155
Despesas Financeiras		(86)	(101)
Total do resultado financeiro		**(2)**	**54**
Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário e sem coobrigação		396	104
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		**-**	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CANAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

SÉRIE 1ª - 2ª - 3ª - 4ª - 5ª - 6ª - 7ª IF Nº 24C1528390 - 24C1528956 - 24C1529129 - 24C1530964 - 24C1534067 - 25G5231291 - 25G5231341

EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E PERÍODO DE 12 DE MARÇO DE 2024 (DATA DE EMISSÃO) À 30 DE SETEMBR

(Em milhares de Reais)

	Nota Explicativa	2025	2024
ENTRADAS DE CAIXA			
(+) Integralização do CRI	6	10.670	23.145
(+) Recebimento de direitos creditórios	5	1.332	-
(+) Rendimento com aplicações Financeiras		49	138
Total das entradas de caixa		**12.051**	**23.283**
SAIDAS DE CAIXA			
(-) Pagamentos efetuados à classe sênior	6	(3.931)	(1.177)
Amortização do principal		(811)	(389)
Juros		(3.120)	(788)
(-) Aquisição de direitos creditórios	5	(9.492)	(19.591)
(-) Pagamento de despesas	8	(427)	(288)
Total das saídas de caixa		**(13.850)**	**(21.056)**
VARIAÇÃO LÍQUIDA NO CAIXA DO PATRIMÔNIO SEPARADO		**(1.799)**	**2.227**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício		2.227	-
No fim do exercício		428	2.227
Aumento/redução do saldo de caixa e equivalentes de caixa		**(1.799)**	**2.227**

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Canal Companhia de Securitização ("Emissora", "Securitizadora" e/ou "Companhia"), é uma empresa domiciliada no Brasil, com escritório localizado na cidade de São Paulo - SP, na Avenida Brigadeiro, Faria Lima, nª 1234, conj 41-42-43-44 – Jardim Paulistano – São Paulo – SP – CEP - 01451-913.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis a Companhia constituiu o Patrimônio Separado ("Patrimônio Separado") com registro na CETIP nº 24C1528390 - 24C1528956 - 24C1529129 - 24C1530964 - 24C1534067 - 25G5231291, ao qual se referem às demonstrações financeiras ora disponibilizadas em cumprimento ao disposto, principalmente, na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e demais legislações aplicáveis ao Patrimonio Separado, e pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e alterações posteriores, relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2025 e período de 12 de março de 2024 (data de emissão) à 30 de setembro de 2024.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

a) Datas de início e término da emissão: CRI 1ª - 2ª - 3ª - 4ª - 5ª - 6ª -7ª, 1ª 12 de março de 2024 à 16 de março de 2028 - 2ª 12 de março de 2024 à 16 de março de 2028 - 3ª 12 de março de 2024 à 16 de março de 2028 - 4ª 12 de março de 2024 à 16 de março de 2028 - 5ª 12 de março de 2024 à 16 de março de 2028 - 6ª 18 de julho 2025.

b) Sumário das operações efetuadas: Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários decorrentes de Nota Comercial, conforme descrito na nota explicativa nº 5.

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios: a operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos: A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos, motivo pelo qual não foram identificados riscos relacionados à contratação desses instrumentos na estrutura da Emissão.

e) Mecanismos de retenção de risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos: Fiança, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Participações Societárias, a Alienação Fiduciária de Imóveis, os Fundos, os Seguros.

2. BASE DE PREPARAÇÃO E APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, regido pela Lei nº 14.430, 03 de agosto de 2022, e demais legislações aplicáveis ao Patrimônio Separado, foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, nos pronunciamentos,

orientações e nas interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) requeridos na Resolução CVM Nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Uso de estimativas e julgamentos - A preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

Moeda funcional e moeda de apresentação - Estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

A emissão das demonstrações financeiras foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 29 de dezembro de 2025.

3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis adotadas para elaboração dessas demonstrações financeiras são as seguintes:

a) Caixa e equivalente de caixa

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação, principalmente cotas de fundo de investimento, operações compromissadas e Certificado de Depósito Bancário - CDB. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas dos balanços, não superando o valor de mercado, conforme Resolução CVM nº 60.

b) Instrumentos financeiros

b.1) Ativos financeiros não derivativos

São representados por direitos creditórios classificados na categoria de ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

b.2) Passivos financeiros não derivativos

São representados por obrigações por emissão dos CRIs, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescidos de quaisquer custos de transações atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

c) Redução ao valor recuperável (“impairment”).

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As perdas esperadas dos recebíveis imobiliários com regime fiduciário, são reconhecidas quando existe uma evidência provável de que o Patrimônio Separado não será capaz de receber os valores devidos, e seus impactos, quando aplicáveis, serão registrados contabilmente como conta redutora do valor do lastro no ativo em contrapartida ao passivo do Patrimônio Separado. O valor das perdas esperadas é a diferença entre valor contábil e valor recuperável.

Além da verificação da situação de inadimplência, são considerados outros fatores que possam interferir na análise sobre a capacidade de liquidação dos fluxos de caixa esperados para o cumprimento das obrigações junto aos investidores.

d) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado e/ou expectativa futura, se a Emissora, em nome do Patrimônio Separado, tem uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação.

O reconhecimento, a mensuração e a divulgação dos ativos e passivos contingentes e das obrigações legais são efetuadas de acordo com os critérios definidos no CPC 25 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes.

e) Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os demais ativos e passivos circulantes e não circulantes são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

f) Reconhecimento de receitas e despesas:

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado segundo regime contábil de competência.

Receitas e despesas de juros para todos os instrumentos financeiros com incidência de juros são reconhecidas dentro de "receitas da intermediação financeira" e "despesas da intermediação financeira" na demonstração do resultado, usando o método da taxa efetiva de juros. Ao calcular a taxa efetiva de juros, a Série estima os fluxos de caixa considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro, mas não considera perdas de crédito futuras.

Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRIs e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar às expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

Resultado financeiro

As receitas financeiras são oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDBs) e fundos de investimentos decorrentes da liquidez proporcionada pelos fundos de despesas e reservas.

As despesas financeiras referem-se ao IOF sobre as aplicações financeiras, IRRF sobre as aplicações financeiras e atualização monetária dos fundos de despesas e reservas.

g) Informação por segmento

O Patrimônio Separado opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

h) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do patrimônio separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de impostos de renda e de contribuição social sobre o lucro líquido.

i) Demonstração dos fluxos de caixa

A demonstração dos fluxos de caixa foi elaborada pelo método direto partindo das informações contábeis, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 (R2) – Demonstração dos fluxos de caixa.

j) Patrimônio separado

Como no patrimônio todos os investidores são registrados em seu passivo, inclusive a participação residual da Emissora, todo o resultado será atribuído aos investidores, a Emissora ou aos cedentes que façam jus ao resultado, desde que previsto no termo de securitização, e, por conseguinte, o Balanço Patrimonial apresentará patrimônio líquido com valor igual a zero.

Caso o patrimônio separado apresente prejuízo, este deverá impactar os eventuais excessos de ativos reconhecidos anteriormente em favor da Emissora ou de cedentes, no passivo, até o limite destes. Caso o prejuízo supere esse valor, o montante que exceder deve ser reconhecido como uma conta redutora do valor a pagar para os investidores.

4. CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA

	30/09/2025	30/09/2024
Fundos de investimento	408	2.225
Certificados de Depósito Bancário – CDBs	20	2
Total	**428**	**2.227**

Inicialmente as cotas de fundos de investimento são registradas pelo seu valor de aquisição sendo atualizado diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgados pelos seus respectivos Administradores. As receitas financeiras oriundas de aplicações em certificados de depósitos bancários (CDBs) e fundos de investimentos totalizaram o montante de R$ 84 (R$ 155 em 2024).

5. INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE DIREITOS CREDITÓRIOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS COM REGIME FIDUCIÁRIO

a. Descrição dos direitos creditórios imobiliários adquiridos:

A emissão é lastreada em Cédulas de Crédito imobiliários, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes de Nota Comercial cujo a devedora é Real Park Investimentos LTDA, que tem como instituição custodiante e agente fiduciário a Oliveira Trust Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários S.A., vinculados em regime fiduciário para a emissão de Certificados Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a 79ª Emissão das séries 1ª - 2ª - 3ª - 4ª - 5ª - 6ª -7ª da Emissora, sob registro IF nº 24C1528390 - 24C1528956 - 24C1529129 - 24C1530964 - 24C1534067 - 25G5231291.

Os recebíveis que são objeto de lastro para as emissões, possuem as mesmas características e atualização constantes na nota explicativa nº 6.

b. Valores a vencer:

Créditos vinculados		
a. por prazo de vencimento	**30/09/2025**	**30/09/2024**
i. até 30 dias	162	213
ii. de 31 a 60 dias	-	115
iii. de 61 a 90 dias	-	115
iv. de 91 a 120 dias	155	115
v. de 121 a 150 dias	154	115
vi. de 151 a 180 dias	153	115
vii. acima de 180 dias	33.630	22.314
Total	**34.254**	**23.102**
Circulante	**1.525**	**1.474**
Não Circulante	**32.729**	**21.628**

Os direitos creditórios não possuem parcelas inadimplentes até a data de aprovação destas demonstrações financeiras.

c. Montante das perdas estimadas e a sua movimentação:

Na análise da Securitizadora, não há perdas estimadas em função da não ocorrência de créditos vencidos no lastro até a data de aprovação destas demonstrações financeiras e não haver indícios ou expectativas de que o cedente possa vir a não liquidar seus compromissos.

d. Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios:

A emissão conta com as garantias dfiança, a cessão fiduciária de recebíveis, a alienação fiduciária de participações societárias, a alienação fiduciária de imóveis, os fundos, os seguros

e. Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos:

O procedimento de cobrança adotado pela Emissora inicia-se imediatamente após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo previsto de pagamento de amortização e juros dos Certificados, objetivando a melhor performance da liquidez do patrimônio separado.

A administração é responsável pela cobrança dos direitos creditórios, incluindo a cobrança judicial, extrajudicial bem como adoção dos procedimentos necessários para execução de eventuais garantias envolvidas.

f. Eventos de pré-pagamento ocorridos e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores:

Os eventos de pré-pagamentos referem-se à antecipação do pagamento dos créditos imobiliários pelos devedores da operação, por amortização extraordinária ou regaste antecipado conforme previsto no termo de securitização da operação.

Não ocorreram eventos de pré-pagamento.

g. Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios:

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de Certificados de titularidade dos investidores.

6. OBRIGAÇÕES POR EMISSÃO DE CRI COM REGIME FIDUCIÁRIO – CIRCULANTE E NÃO CIRCULANTE

INFORMAÇÕES SOBRE O PASSIVO DA EMISSÃO - RECURSOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI

Os Certificados de Recebíveis imobiliários da 79ª Emissão das séries 1ª - 2ª - 3ª - 4ª - 5ª - 6ª -7ª emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários nos termos da Lei nº 14.430 de 3 de agosto de 2022 e demais legislações vinculadas a este Patrimônio Separado, apresentando as seguintes características:

Movimentação do CRI

	30/09/2025	30/09/2024
Saldo inicial	**23.102**	**-**
(+) Emissões	10.670	23.145
(+) Juros e atualização de CRI	4.413	1.134
(-) Juros pagos	(3.120)	(788)
(-) Amortizações	(811)	(389)
Saldo Final	**34.254**	**23.102**

a. Valores relativos à série e às suas principais respectivas características:

Série: 1ª

Prazo de vencimento:	29 meses
Valor da série atualizado:	R$ 18.012 (R$ 17.716 em 30 de setembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	12,68% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

Série: 2ª

Prazo de vencimento:	29 meses
Valor da série atualizado:	R$ 5.084 (R$ 5.001 em 30 de setembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	12,68% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

Série: 3ª

Prazo de vencimento:	29 meses
Valor da série atualizado:	R$ 6.116 (R$ 384 em 30 de setembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	12,68% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

Série: 4ª

Prazo de vencimento:	29 meses
Valor da série atualizado:	R$ 1.834 (R$ 0 em 30 de setembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	12,68% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

Série: 5ª

Prazo de vencimento:	29 meses
Valor da série atualizado:	R$ 3.208 (R$ 0 em 30 de setembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	12,68% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

Série: 6ª

Prazo de vencimento:	29 meses
Valor da série atualizado:	R$ 0 (R$ 0 em 30 de setembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	12,70% a.a. de juros + 100% da variação do indexador
Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

Série: 7ª

Prazo de vencimento:	29 meses
Valor da série atualizado:	R$ 0 (R$ 0 em 30 de setembro de 2024)
Taxa de juros efetiva:	12,71% a.a. de juros + 100% da variação do indexador

Indexador:	IPCA
Pagamento de Juros:	Mensal
Cronograma de amortização:	Mensal

b. Principais direitos políticos inerentes a cada classe de certificado:

Os investidores, poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse, conforme previsto no Termo de Securitização, sendo que cada CRI devidamente subscrito e integralizado corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126, da Lei nº 6.404/76.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia especial de investidores serão excluídos os Certificados de Recebíveis que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em cálculo do quórum de deliberação da Assembleia especial de investidores.

c. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia:

Em 14 de Agosto de 2025 foi realizada uma assembleia geral de titulares dos certificados de recebíveis do imobiliários, cujo investidores deliberaram por aprovar:

- A rerratificação para todos os fins de direito, as decisões tomadas na Assembleia Geral de Titulares realizada em 11 de agosto de 2025, exclusivamente no que se refere da respectiva Ordem do Dia. Esclareceu-se que será alterado o Cronograma de Pagamentos da 4ª Série, passando a constar o pagamento de juros previsto para 18 de agosto como “Sim” — em vez de “Não”, conforme anteriormente previsto no Termo de Securitização. Também foi determinada a exclusão do Cronograma de Pagamentos da 5ª Série. Além disso, autorizou-se a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a celebrar os documentos necessários para viabilizar as deliberações aprovadas nesta assembleia, incluindo os aditamentos aos Documentos da Operação.

Em 27 de Agosto de 2025 foi realizada uma assembleia geral de titulares dos certificados de recebíveis do imobiliários, cujo investidores deliberaram por aprovar:

- A concessão de waiver para que não ocorra um Evento de Vencimento Antecipado não automático do Instrumento Particular da 1ª Emissão de Notas Comerciais da Real Park Investimentos Ltda., devido ao desenquadramento do Fundo de Reserva abaixo do valor mínimo apurado em agosto de 2025. Também foi aprovada a não observância do valor mínimo do Fundo de Reserva até novembro de 2025, com retomada obrigatória a partir do mês seguinte. Por fim, autorizou-se o Agente Fiduciário e a Emissora a realizarem todos os atos, contratos, aditamentos ou documentos necessários para efetivar as decisões aprovadas.

Em 23 de Setembro de 2025 foi realizada uma assembleia geral de titulares dos certificados de recebíveis do imobiliários, cujo investidores deliberaram por aprovar:

- A concessão de waiver para que não ocorra um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e dos CRI, do Instrumento de Emissão, em razão do descumprimento das obrigações pela Devedora. Também foi aprovado um prazo de até 90 dias, a partir da data da assembleia, para que a Devedora regularize as obrigações pendentes. Além disso, autorizou-se o Agente Fiduciário e a Emissora a praticarem todos os atos, celebrarem contratos, aditamentos ou documentos necessários para implementar as decisões aprovadas.

7. OUTRAS OBRIGAÇÕES

Representados por saldo de parcelas recebidas que serão utilizadas para o cumprimento das obrigações no decorrer da operação no montante de R$ 428 (R$ 2.226 em 2024); por saldo de impostos retidos no pagamento de serviços a terceiros no montante de R$ 0 (R$ 1 em 2024) que serão pagos no mês seguinte.

8. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta, como prestadores de serviços, com as empresas relacionadas a seguir, cuja forma de remuneração segue igualmente demonstrada:

a) Despesas recorrentes e extraordinárias pagas, que são necessárias para manutenção da operação:

Natureza do serviço	Empresa	Periodicidade da remuneração	Valor das Despesas Incorridas no Exercício	Valor das Despesas Incorridas no Período
			2025	2024
Tarifa Conta	Bancos	Mensal	-	1
Taxa de utilização B3	B3	Mensal	(4)	9
Registro e implantação	Oliveira Trust	Inicial	-	11
Taxa de Gestão/Hora homem	Canal	Mensal	232	84
Elaboração das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Link Consultoria Contábil	Mensal	4	2
Assessoria ou Consultoria	Exclusiva Service/ Juros Menor Serviços LTDA	Única	27	-
Agente Custodiante	Oliveira Trust	Única	16	11

Auditor externo das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado	Uhy Bendoraytes & CIA Auditores Independentes S.S.	Anual	5	-
Escriturador	Cartesia Investimentos	Única	-	118
Agente Fiduciário	Trustee DTVM LTDA	Anual	20	19
Assessoria ou Consultoria	Oliveira Trust	Mensal	24	-
Escriturador	Oliveira Trust	Mensal	28	31
Honorários Advocatícios	Fabiola Rubik Sociedade Individual de Advocacia	Mensal	10	-
Honorários Advocatícios	Patrícia Brasil Sociedade Individual de Advocacia	Mensal	20	-
Honorários Advocatícios	Greco, Canedo, Costa e Pereira Sociedade de Advogados	Inicial	-	1
Outras Despesas Administrativas	Correio/ Motoboy/ Cartório	Mensal	-	1
Taxa de Registro	CVM	Semestral	12	-
Total:			394	288

9. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO DA EMISSÃO

Os Certificados Recebíveis Imobiliários da 1ª - 2ª - 3ª - 4ª - 5ª - 6ª -7ª série da 79ª emissão não são objetos de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

10. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Não houve transações com partes relacionadas.

11. SERVIÇOS PRESTADOS PELOS AUDITORES INDEPENDENTES

Para o adequado gerenciamento e divulgação da existência de eventuais conflitos de interesse, a Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa Uhy Bendoraytes & CIA Auditores Independentes S.S. LTDA, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Em complemento, a Emissora observa premissas que a orientam no relacionamento com os seus auditores independentes. Essas premissas estabelecem: (a) que o auditor não representa a Emissora em quaisquer níveis; (b) que as atividades gerenciais são estritamente reservadas para serem desempenhadas por funcionários da própria Emissora, sendo responsabilidade destes o resultado do trabalho realizado; e (c) que os trabalhos a serem auditados foram realizados por profissionais sem quaisquer vínculos, diretos ou indiretos, com a empresa de auditoria independente contratada para emitir uma opinião acerca desses trabalhos.

Em consequência, a Emissora considera que estão preservadas a independência e objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

12. EVENTOS SUBSEQUENTES

Não houve eventos subsequentes após 30 de Setembro de 2025 até a aprovação das demonstrações financeiras que requeressem ajustes ou divulgação.